

房地产估价报告

估价报告编号：深国众联评报字（2009）第 1-20501 号

估价项目名称：深圳市科技园北区科丰路 2 号特发信息工业大厦 4、
5、6 层房地产市场价格评估

委 托 方：深圳市特发集团有限公司

估 价 方：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

估 价 人 员：黄荣真、余伟、王新梅

估价作业日期：2009 年 03 月 20 日至 2009 年 07 月 6 日

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市深南东路 2019 号东乐大厦第 10 层 1008

电 话：25132325 25132276 25132267

传 真：25132275

邮政编码：518002

目 录

一、致委托方函	2
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
(一)、估价假设条件	4
(二)、限制条件	5
四、估价结果报告	6
(一)、委托方	6
(二)、估价方	6
(三)、估价对象概况	6
(四)、估价目的	8
(五)、估价时点	8
(六)、本次评估价值定义	8
(七)、估价依据	8
(八)、估价原则	9
(九)、估价方法	9
(十)、估价结果	10
(十一)、估价人员	10
(十二)、估价作业日期	11
(十三)、估价报告应用有效期	11
五、附件	12

一、致委托方函

深圳市特发集团有限公司：

承蒙委托，我公司对贵司委托之房地产进行评估，估价时点为二〇〇九年三月二十日，估价目的为核定资产提供价值参考意见。根据贵司提供的有关资料，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，选取适当的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房产价值因素的分析，对该房地产的公开市场价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

委托估价房地产为深圳市科技园北区科丰路 2 号特发信息工业大厦 4、5、6 层房地产市场价值评估，建筑面积合计为 9,345.64 平方米，该房地产在估价时点的评估结果如下：

评估总值：人民币 38,146,100 元

大写金额：人民币叁仟捌佰壹拾肆万陆仟壹佰元整

预计应补地价：人民币 3,688,152 元

大写金额：人民币叁佰陆拾捌万捌仟壹佰伍拾贰元整

评估净值：人民币 34,457,948 元

大写金额：人民币叁仟肆佰肆拾伍万柒仟玖佰肆拾捌元整

评估结果明细表

物业名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	预计应补地价 (元)	评估净值 (元)
特发信息工业大厦 4、5、6 层	9,345.64	4,081.7	38,146,100	3,688,152	34,457,948

备注：应补地价数额以相关主管部门核定结果为准。

法定 代 表 人：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇〇九年七月六日

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本房地产估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本房地产估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本房地产估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2009 年 07 月 6 日至 2010 年 07 月 5 日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，本估价结果会随之失效。
- 7、参加本次评估的人员中由王新梅对估价对象进行了实地勘察及拍照，根据分工估价人员黄荣真、余伟未到实地勘察。

中国注册房地产估价师：

（注册证号：4419960027）

中国注册房地产估价师：

（注册证号：4420050073）

二〇〇九年七月六日

三、估价的假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、委托方向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、假定估价对象在估价时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，我们是基于以下假设条件：

①自愿销售的卖主；

②有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；

③在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、委估物业尚未办理房地产证，根据委估物业的国有土地使用权出让合同书的记载，委估物业的土地用途为工业，本次土地为自用，不得转让和参与房地产经营。本报告设定其在公开市场上能够转让，根据深圳市房地产估价中心 2004 年 5 月 20 日发布的《关于部分房地产地价核定及评估注意事项的说明》，对于非行政划拨性质的不完全产权房地产，将采用如下公式测算应补地价：应补地价=（市场公告地价-已缴地价）×年期修正系数，扣缴预计应补地价进行评估其价值。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该物业，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高物业权益价值的情况。

7、假定该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

(二)、限制条件

1、本房地产估价报告仅限于为委托方核定资产提供价值参考，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容的责任。

2、评估中所涉及的房地产之建筑面积以委托方提供的《深圳市房屋建筑面积查丈报告》记载的建筑面积分割而得，总建筑面积18,691.28m²，根据委托方介绍，总层数6层，每层的建筑面积相同，我们并未进行实地丈量。

3、必须说明：我们没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对房地产内部有无缺损我们不能完全确定。

4、本房地产估价报告评估结果未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

5、估价结果明细表中的委估物业评估价值包含市场地价，已按深圳市有关规定扣缴预计应补地价，实际应补地价款应以相关主管部门的核定为准。

6、本报告中房地产估价所必需的情况和资料由委托方提供，其真实性、合法性和完整性、准确性由委托方负责。

7、如报告计算过程中出现数字的微小误差，是EXCEL计算取整位数不同引起，不影响评估结果使用。

8、未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

四、估价结果报告

(一)、委托方

名称：深圳市特发集团有限公司

(二)、估价方

机构名称：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第10层1008

营业执照注册号：440301103378033

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许（2009）058

证书编号：建房估证字[2006]052号

有效期限：2006年7月27日至2009年7月26日

发证机关：中华人民共和国建设部

(三)、估价对象概况

1、房地产位置状况：

估价对象位于深圳市科技园北区科丰路 2 号，东近青梧路，西近科苑路，北近北环大道，南临科丰路。周边交通配套南北走向的科苑路、科技路、铜鼓路，贯通深圳东西走向的三条主干道——北环大道、深南大道、以及滨海大道，道路畅通，公交配套完善。公交车辆有 370、209、236、334、36、365、437、473 等。附近有特发信息科技园、长园新材料港、科技园坚达大厦、南山外国语学校、科苑学里小区、东方科技园、

金晖嘉柏酒店、深圳大学等，市政配套设施完善。

2、房地产权利状况:

根据委托方的要求，本次估价范围为特发信息工业大厦 4、5、6 层，根据委托方提供的资料，估价对象目前已办理《国有土地使用权出让合同书》，尚未办理《国有土地使用权证》，报建规证有《投资许可证》、《建筑许可证》、《单位工程竣工报告书》、《深圳市房屋建筑面积查丈报告》，尚未办理《房地产权证》，根据委托方提供的《国有土地使用权出让合同书》（深地合字（93）055 号）及其三份补充协议的记载，估价对象所位于土地的权属人为深圳市特发信息股份有限公司，估价对象所位于的地块编号为 T305-19，土地使用权面积为 31,112.6 平方米，土地使用年期为 50 年，从 1993 年 4 月 19 日至 2043 年 4 月 18 日止，土地用途为工业，本次土地为自用，不得转让和参与房地产经营。主体建筑物的性质规定为工厂、仓库、科研、检测、办公、食堂，建筑密度 < 35%，容积率 < 2.2，总建筑面积不超过 68,450 平方米，科研、检测 19,000 平方米，办公 6,000 平方米，已征收国有土地使用权出让金。根据委托方提供的《深圳市房屋建筑面积查丈报告》的记载，通讯区 1# 厂房（现名为特发信息工业大厦），框架 6 层，建筑面积 18,691.28 平方米，估价对象位于其 4、5、6 层，建筑面积共 9,345.64 平方米，每层建筑面积相同。根据委托方提供的 2006 年 11 月 14 日签署的《以物抵债协议书》，估价对象建筑物的权属由深圳市通讯工业股份有限公司以以物抵债的方式抵偿给深圳市特发集团有限公司，目前尚未办理确权及产权转移登记手续。

3、房地产现状概述:

经现场实地查勘，估价对象所在为一幢总层数 6 层的框架结构厂房，估价对象位于其 4、5、6 层，评估建筑面积共 9,345.64 平方米，每层建筑面积相同。估价对象外墙为马赛克，室内部分环氧树脂地面、部分水

磨石地面，部分地毯，内墙抹灰、天花夹板吊顶，装不锈钢玻璃门、木门和铝合金窗，装有两台垂直货梯、烟感喷淋等消防系统和中央空调系统，水电设施齐备。

据委托方介绍，估价对象建于1994年，整栋楼宇有专人负责管理，现使用情况正常，保养状况良好。估价对象目前均已全部出租，其中4、5层出租给深圳中电数码显示有限公司，租赁期限为2009年2月1日起至2010年1月31日止，每平米租金23元；6层出租给瑞谷科技（深圳）有限公司，租赁期限为2008年7月1日起至2011年6月30日止，每平米租金26元，均用作厂房及其配套，目前经营情况正常。

(四)、估价目的

为核定资产市场价值提供价值参考。

(五)、估价时点

估价时点为二〇〇九年三月二十日。

(六)、本次评估价值定义

本次评估价值定义为估价对象在估价时点状况下、在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，房地产所具有的客观合理价值。已考虑出租对评估价值的影响，但未考虑其他法定优先受偿权利对评估价值的影响。

(七)、估价依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)

- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 5、《中华人民共和国物权法》
- 6、委托方提供的委估房地产有关资料
- 7、评估人员现场勘查、摄影和记录
- 8、估价时点深圳市房地产市场相关价格信息

(八)、估价原则

- 1、独立、客观、公正、公平原则
- 2、合法原则
- 3、谨慎原则
- 4、估价时点原则
- 5、最高最佳使用原则
- 6、替代原则

(九)、估价方法

根据本次估价目的，估价人员在深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果，我们认为采用**市场比较法**和**收益法**对估价对象进行评估较为适宜。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指对可产生收益的物业，根据当地市场调查的情况，预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到估价时点后相加来求取估价对象的市场价值的方法。

(十)、估价结果

委托估价房地产为深圳市科技园北区科丰路 2 号特发信息工业大厦 4、5、6 层房地产市场价值评估，建筑面积合计为 9,345.64 平方米，该房地产在估价时点的评估结果如下：

评估总值：人民币 38,146,100 元

大写金额：人民币叁仟捌佰壹拾肆万陆仟壹佰元整

预计应补地价：人民币 3,688,152 元

大写金额：人民币叁佰陆拾捌万捌仟壹佰伍拾贰元整

评估净值：人民币 34,457,948 元

大写金额：人民币叁仟肆佰肆拾伍万柒仟玖佰肆拾捌元整

评估结果明细表

物业名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	预计应补地价 (元)	评估净值 (元)
特发信息工业大厦 4、5、6 层	9,345.64	4,081.7	38,146,100	3,688,152	34,457,948

备注：应补地价数额以相关主管部门核定结果为准。

(十一)、估价人员

中国注册房地产估价师：

(注册证号：4419960027)

中国注册房地产估价师：

(注册证号：4420050073)

评估人员：王新梅

(十二)、估价作业日期

2009年03月20日至2009年07月6日。

(十三)、估价报告应用有效期

本房地产估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自2009年07月6日至2010年07月5日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

五、附件

- (一)、估价对象位置示意图
- (二)、估价对象现状照片复印件
- (三)、委托方《评估委托书》复印件
- (四)、《国有土地使用权出让合同书》及其补充协议复印件
- (五)、投资许可证复印件
- (六)、建筑许可证复印件
- (七)、单位工程竣工报告书复印件
- (八)、深圳市房屋建筑面积查丈报告复印件
- (九)、以物抵债协议书复印件
- (十)、房地产租赁合同复印件
- (十一)、估价机构营业执照复印件
- (十二)、《房地产价格评估机构资质证书》复印件
- (十三)、资产评估机构资格证书复印件
- (十四)、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

六、估价技术报告

(一)、个别因素分析

1、房地产位置状况:

估价对象位于深圳市科技园北区科丰路 2 号，东近青梧路，西近科苑路，北近北环大道，南临科丰路。周边交通配套南北走向的科苑路、科技路、铜鼓路，贯通深圳东西走向的三条主干道——北环大道、深南大道、以及滨海大道，道路畅通，公交配套完善。公交车辆有 370、209、236、334、36、365、437、473 等。附近有特发信息科技园、长园新材料港、科技园坚达大厦、南山外国语学校、科苑学里小区、东方科技园、金晖嘉柏酒店、深圳大学等，市政配套设施完善。

2、房地产权利状况:

根据委托方的要求，本次估价范围为特发信息工业大厦 4、5、6 层，根据委托方提供的资料，估价对象目前已办理《国有土地使用权出让合同书》，尚未办理《国有土地使用权证》，报建规证有《投资许可证》、《建筑许可证》、《单位工程竣工报告书》、《深圳市房屋建筑面积查丈报告》，尚未办理《房地产权证》，根据委托方提供的《国有土地使用权出让合同书》（深地合字（93）055 号）及其三份补充协议的记载，估价对象所位于土地的权属人为深圳市特发信息股份有限公司，估价对象所位于的地块编号为 T305-19，土地使用权面积为 31,112.6 平方米，土地使用年期为 50 年，从 1993 年 4 月 19 日至 2043 年 4 月 18 日止，土地用途为工业，本次土地为自用，不得转让和参与房地产经营。主体建筑物的性质规定为工厂、仓库、科研、检测、办公、食堂，建筑密度 < 35%，容积率 < 2.2，总建筑面积不超过 68,450 平方米，科研、检测 19,000 平方米，办公 6,000

平方米，已征收国有土地使用权出让金。根据委托方提供的《深圳市房屋建筑面积查丈报告》的记载，通讯区 1#厂房（现名为特发信息工业大厦），框架 6 层，建筑面积 18,691.28 平方米，估价对象位于其 4、5、6 层，建筑面积共 9,345.64 平方米，每层建筑面积相同。根据委托方提供的 2006 年 11 月 14 日签署的《以物抵债协议书》，估价对象建筑物的权属由深圳市通讯工业股份有限公司以以物抵债的方式抵偿给深圳市特发集团有限公司，目前尚未办理确权及产权转移登记手续。

3、房地产现状概述：

经现场实地查勘，估价对象所在为一幢总层数 6 层的框架结构厂房，估价对象位于其 4、5、6 层，评估建筑面积共 9,345.64 平方米，每层建筑面积相同。估价对象外墙为马赛克，室内部分环氧树脂地面、部分水磨石地面，部分地毯，内墙抹灰、天花夹板吊顶，装不锈钢玻璃门、木门和铝合金窗，装有两台垂直货梯、烟感喷淋等消防系统和中央空调系统，水电设施齐备。

据委托方介绍，估价对象建于 1994 年，整栋楼宇有专人负责管理，现使用情况正常，属于基本完好房。估价对象目前均已全部出租，其中 4、5 层出租给深圳中电数码显示有限公司，租赁期限为 2009 年 2 月 1 日起至 2010 年 1 月 31 日止，每平米租金 23 元；6 层出租给瑞谷科技（深圳）有限公司，租赁期限为 2008 年 7 月 1 日起至 2011 年 6 月 30 日止，每平米租金 26 元，均用作厂房及其配套，目前经营情况正常。

（二）、区域因素分析

区域因素是指评估物业所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的房地产价格水平有决定

性的影响。

南山区位于深圳市的中西部，东临深圳湾，与福田区接壤；西濒珠江口，与珠海市隔海相望；北靠羊台山，与宝安毗邻；南至大铲岛和内伶仃岛，与香港元朗一水相隔。全区行政面积 150.79 平方公里，其中二线内 119.4 平方公里，二线外 31.39 平方公里。南山经过十多年建设和发展，经济实力显著增强，已经具备新一轮快速发展的潜力和条件，按照深圳经济特区的总体规划，南山将建成深圳市高新技术产业基地，综合旅游开发区和联接珠江三角洲与香港的桥头堡，物流、商流、人流枢纽和文明、优美的现代化花园海滨城区。

南山区地势北高南底。北部西丽一带是以羊台山和塘朗山为中心形成的高低丘陵，南部南头、华侨城、南头半岛（除大、小南山）一带主要是低平的台地、阶地、平原和海滩。西丽水库区至沙河入海口是一条狭长的谷地，呈台地和冲积平原地貌。南山区地面坡度和缓，海岸线长而平直，泥滩宽广且扩展较快。

深圳市高新技术产业园区（以下简称深圳高新区）位于南山区，成立于 1996 年 9 月，面积 11.5 平方公里，是国家重点支持的五大科技园区之一。2003 年高新区工业总产值 895.6 亿元，是 96 年建区之初的 8.97 倍；高新技术产品产值 867.7 亿元，是 96 年的 13.77 倍；出口 52.3 亿美元，是 96 年的 34.86 倍。高新区被国家认定为“高新技术产品出口基地”，“亚太经合组织（APEC）科技工业园区”、“先进国家高新技术产业开发区”、“中国青年科技创新行动示范基地”和“国家火炬计划软件产业基地”等。

深圳高新区由市政府统一领导、统一政策、统一规划、统一管理。实行“开放式”管理体制，即在国家有关法律、法规之下，不改变政府

各部门现有职权管辖范围。在高新区建设中，政府的主导作用是：产业导向、制定政策、创造环境和提供服务。为促进和保障高新区的可持续发展，高新区条例已正式实施。高新区已实现“三网合一”的宽带网络，区内用户可通过 10M/100M 信息口实现高速上网。高新区获得 ISO9002 质量管理、ISO14000 环境管理、SA8000 社会责任管理三大体系认证。随着投资环境的日益完善，大批国内外企业入驻，逐渐形成了电子信息产业群、生物工程产业群和新材料产业群。国内大企业有中兴、联想、长城、TCL、创维、海王、东大阿尔派、创智等；跨国公司有 IBM、飞利浦、康柏、奥林巴斯、爱普生、哈里斯、汤姆逊等。

（三）市场背景分析

金融危机的进一步扩散使世界经济步入衰退，欧美各国的需求进一步放缓。外围经济环境持续低迷，以外贸出口为主导的深圳工业市场受到较大的冲击。特区外，一些与出口加工相关联企业因经营困难而结业，多数维持经营的企业也由于对未来的不太乐观预期而减缓了扩张，第 4 季度工业物业市场的需求进一步下滑。然而，在本季度工业用地集中供应的情况下，企业购置工业土地自用的仍不在少数，本季度成功出让的工业土地共 33 块，面积达到 661,739 平方米，但土地价格较去年已经有明显的回落。由于需求的减少和供应持续增加，特区外主要的工业区均出现了供过于求的现象，空置率的上升也使得租金面临向下调整的压力，不少工业园在租金上都作出了一定幅度的折让。行业方面，当前受到冲击较小的仍然是高新技术类的企业，如节能环保材料与技术、医疗设备制造以及高端模具制造等行业本季度的需求保持在一个相对稳定的水平。受到出口放缓的影响，物流类企业的需求在本季度出现了明显下

降。深圳前三季度累计港口集装箱吞吐量的增长率也从去年的 14.2% 下滑到 5.8% ，国际物流配送类的企业受到的影响最为明显；不少企业希望从高标准的仓储物业搬迁到普通的物业以求节省成本开支，因此租金较低的仓储物业在市场上仍有一定的需求。与此同时，由于本地的消费品零售市场表现相对稳定，专注于本地市场的区域性配送物流企业仍然维持了一定的增长，对仓储物业的需求保持在一个较稳定的水平。世界金融市场较大的波动令大部分的基金公司收紧了在全球的投资计划，投资市场总体表现平淡。目前市场上供过于求的现象也让他们对未来收益的预期持悲观的态度，因此在市场上表现得更为谨慎。

第 4 季度，工业市场的供应保持稳定。由于空置率的上升，各个主要工业园片区的可租赁面积均有所增加。而新供应方面，位于观澜的美泰工业园本季度开始招租，其总建筑面积为 100,000 平方米，预计 2009 年 1 月投入使用；位于沙井的涌鑫工业园为市场带来 130,000 平方米的可租赁面积；位于龙华溢佳工业园也为市场带来 65,000 平方米的供应。仓储物业方面，本季度的供应有所放量，多个物流园区开始招商，包括：位于西丽的鼎胜物流园，总建筑面积为 40,000 平方米；位于观澜的铭可达物流园，总建筑面积 35,000 平方米。在多个大型科技园区建设的推动下，未来研发型物业的供应还将持续增加，位于光明的招商局光明科技园和位于高新区的 TCL 西丽科技园正在建设之中，预计在 2009 年将合共为市场带来 250,000 平方米的研发物业供应。

深圳正处于产业结构调整期，又适逢全球性的金融危机，一些劳动密集型的低附加值产业承受了较大的经营压力。目前深圳工业市场整体情况是供过于求，为此不少开发企业都已经停止了他们的工业园开发计划，预计未来一年厂房物业的新供应会有所减少；但随着空置率的上升，

市场上的存量供应仍然会处于较高的水平，租金也面临继续往下调整的压力。预计未来深圳工业市场的整体好转仍需时日，主要有赖于整体经济环境的改善。而经济的下滑对物流类物业需求的影响将会在 2009 年第 1 季度进一步显现。11 月出台的振兴经济方案，有望扩大内需和刺激国内消费市场，市域配送型物流企业的需求仍然会保持相对的稳定；政府出台的多项旨在扶持出口加工型中小企业的措施，如增加出口退税额和放宽对中小企业的信贷都有望一定程度缓解目前企业面临的经营困境，而增值税改革也将在未来逐步减轻企业压力，进而有助于稳定工业物业市场。另外，国务院批准设立深圳前海湾保税港区，盐田港集团与和记黄埔加大投资合作开发盐田港东港区都显示了深圳的国际航运市场未来仍然有着良好的发展潜力。

（四） 最高最佳使用分析

房地产估价中的最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行。经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。估价对象的法定用途为工业，属高新技术园区用地，现状为工业厂房及配套，依据合法原则，在本报告中，设定按工业厂房及配套用途进行评估。根据合法性原则和最高最佳使用原则，确定该物业的工业厂房用途为最高最佳使用用途。

（五） 估价方法

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选

取市场比较法和收益法作为估价方法。

I 由于估价对象周边同类物业三级市场交投较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故我们采用市场比较法对估价对象市场价值进行评估。

基本原理

是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

假定前提

- a. 自愿销售的卖主；
- b. 有一段合理洽谈交易时间，可通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- c. 在此期间物业价值将保持稳定；
- d. 该物业可以在公开市场上自由转让；
- e. 不考虑特殊买家的额外出价。

计算公式

估价对象市场价值 = 比较案例价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

II 估价对象为收益性物业，可出租获取稳定收益，故我们采用收益法对其市场价值进行评估。

基本原理

是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格

的一种估价方法。即购买一宗一定使用年限的房地产，等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年纯收益，那么，以现有的一个货币额与这将来源源不断的年收益的现值之和等同起来，这个货币额即是该房地产的价格，称为收益价格。

假定前提

- a. 纯收益按一定比例逐年递增；
- b. 资本化率在收益年限内不变，大于零；
- c. 收益年期为有限年。

计算公式

$$V = a / (r - g) \times \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

式中

V	— 市场价值
a	— 年纯收益
r	— 资本化率
g	— 纯收益每年递增比率
n	— 获取纯收益的持续年限

(六)、估价测算过程

I 用市场比较法测算估价对象的评估单价及评估总价，其整个评估思路及计算过程如下。

1、选取可比案例

根据替代原则，估价人员调查了与估价对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为可比案例：

案例调查表

可比案例	物业名称	用途	面积 (m ²)	楼层	价格 (元/m ²)	日期
A	科技园厂房 A	厂房	7998	整栋	5000	2009-4-25
B	科技园厂房 B	厂房	1270	1/6	4409	2009-3-26
C	科技园厂房 C	厂房	2564.2	整栋	5000	2009-4-27

根据市场调查及估价人员与中介充分的沟通，上表备注中的三级市场报盘均由评估人员根据与中介询价后结合估价经验进行修正后认为可能成交的市场价格，故直接取修正后的报盘价格作为比较价格。

2、比较因素条件说明及价格测算

因估价对象与比较案例处于同一房地产供需圈，比较案例的交易日期与估价时点接近，交易情况均为正常情况下的三级市场交易价格，因此我们对交易日期及交易情况不进行修正，仅对区域因素和个别因素进行修正。根据估价对象与比较实例的比较因素，分别编制比较因素条件描述表和比较因素修正系数表。

比较因素条件描述表

序号	项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
1	案例名称	特发信息工业大厦 4、5、6 层	科技园厂房 A	科技园厂房 B	科技园厂房 C
2	交易价格	——	5000	4409	5000
3	交易情况	正常	正常	正常	正常
4	交易日期	——	2009-4-25	2009-3-26	2009-4-27
5	区域因素	——	——	——	——
5.1	道路通达度	位于深圳市科技园北区科丰路 2 号，交通顺畅	近深南路，位于科技园中区，交通顺畅	位于科苑大道旁，近北环、深南大道，交通顺畅	位于科技园内，长城计算机附近，交通顺畅
5.2	公共交通便捷度	沿线有 233 公交线路，公共交通便捷度一般	公共交通便捷度一般	公共交通便捷度一般	公共交通便捷度一般
5.3	基础设施完善程度	完善	完善	完善	完善

序号	项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
5.4	环境优劣度	高新区已实现“三网合一”的宽带网络，区内用户可通过10M/100M信息口实现高速上网。高新区获得ISO9002质量管理、ISO14000环境管理、SA8000社会责任管理三大体系认证。	高新区已实现“三网合一”的宽带网络，区内用户可通过10M/100M信息口实现高速上网。高新区获得ISO9002质量管理、ISO14000环境管理、SA8001社会责任管理三大体系认证。	高新区已实现“三网合一”的宽带网络，区内用户可通过10M/100M信息口实现高速上网。高新区获得ISO9002质量管理、ISO14000环境管理、SA8002社会责任管理三大体系认证。	高新区已实现“三网合一”的宽带网络，区内用户可通过10M/100M信息口实现高速上网。高新区获得ISO9002质量管理、ISO14000环境管理、SA8003社会责任管理三大体系认证。
5.5	产业聚集度	位于深圳市高新区，深圳高新区由市政府统一领导、统一政策、统一规划、统一管理。随着投资环境的日益完善，大批国内外企业入驻，逐渐形成了电子信息产业集群、生物工程产业集群和新材料产业集群。	位于深圳市高新区，深圳高新区由市政府统一领导、统一政策、统一规划、统一管理。随着投资环境的日益完善，大批国内外企业入驻，逐渐形成了电子信息产业集群、生物工程产业集群和新材料产业集群。	位于深圳市高新区，深圳高新区由市政府统一领导、统一政策、统一规划、统一管理。随着投资环境的日益完善，大批国内外企业入驻，逐渐形成了电子信息产业集群、生物工程产业集群和新材料产业集群。	位于深圳市高新区，深圳高新区由市政府统一领导、统一政策、统一规划、统一管理。随着投资环境的日益完善，大批国内外企业入驻，逐渐形成了电子信息产业集群、生物工程产业集群和新材料产业集群。
5.6	区域规划	深圳市高新技术产业园区(以下简称深圳高新区)成立于1996年9月，面积11.5平方公里，是国家重点支持的五大科技园区之一。	深圳市高新技术产业园区(以下简称深圳高新区)成立于1996年9月，面积11.6平方公里，是国家重点支持的五大科技园区之一。	深圳市高新技术产业园区(以下简称深圳高新区)成立于1996年9月，面积11.7平方公里，是国家重点支持的五大科技园区之一。	深圳市高新技术产业园区(以下简称深圳高新区)成立于1996年9月，面积11.8平方公里，是国家重点支持的五大科技园区之一。
6	个别因素修正	——	——	——	——
6.1	使用现状	工业办公	工业办公	工业办公	工业办公
6.2	楼层	共6层，位于4、5、6层	共6层，整栋	共6层，位于1层	共5层，整栋
6.3	规模	建筑面积共18,691.28平方米，规模一般	建筑面积共7998平方米，规模一般	建筑面积共1270平方米，规模一般	建筑面积共2564.2平方米，规模一般
6.4	采光	光线充足	光线充足	光线充足	光线充足
6.5	通风	通风顺畅	通风顺畅	通风顺畅	通风顺畅
6.6	自身配套设施完备程度	水电、消防等配套设施齐全	水电、消防等配套设施齐全	水电、消防等配套设施齐全	水电、消防等配套设施齐全
6.7	建筑结构与质量	钢筋混凝土结构，使用外观完好	钢筋混凝土结构，使用外观完好	钢筋混凝土结构，使用外观完好	钢筋混凝土结构，使用外观完好
6.8	新旧程度	1994年竣工交付使用	90年初建成交付使用	90年代中期建成交付使用	90年初建成交付使用
6.9	专业物业管理	专业物业管理公司进行专业物管，物业管理费：2元/平方米·月	专业物业管理公司进行专业物管，物业管理费：2元/平方米·月	专业物业管理公司进行专业物管，物业管理费：2元/平方米·月	专业物业管理公司进行专业物管，物业管理费：2元/平方米·月

因素比较表如下：

比较因素		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	道路通达度	15	15	15	15
	公共交通便捷度	15	15	15	15
	基础设施完善程度	20	20	20	20
	环境优劣度	20	20	20	20
	产业聚集度	15	15	15	15
	区域规划	15	15	15	15
小计		100	100	100	100
个别因素	使用现状	15	15	15	15
	楼层	10	12	10	12
	规模	10	10	9	10
	采光	10	10	10	10
	通风	10	10	10	10
	自身配套设施完备程度	15	20	18	20
	建筑结构与质量	10	10	10	10
	新旧程度	10	12	11	12
	专业物业管理及其他	10	20	20	19
	小计		100	119	113

因素修正及计算表:

比较案例交易价格 (元/m ²)	5,000	4,409	5,000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/117	100/111	100/118
综合修正系数	84%	88%	85%
比准价格 (元/m ²)	4,218	3,884	4,227
权重	0.33	0.34	0.33
加权平均值 (元/m ²)	4,107		
建筑面积 (m ²)	9,345.64		
评估总值 (元)	38,386,646		

II 估价对象 4、5、6 层均已出租，签定租约的租金及租赁期限不等，本报告以第 6 层为例，演示用收益法测算的整个评估思路及计算过程。

该物业目前已签定租约，租赁期限至 2011 年 6 月 30 日，租金为 26 元/m²，出租面积为 3,115 平方米，空置率为 0，根据对周边同类物业租赁市场调查，结合物业特点，确定租期内的资本化率为 6%，租期距估价

时点还有 2.28 年，租期内租金低于市场租金，根据合法原则，对物业的收益价值租期内按照租约进行测算，租期外按照正常市场价值进行测算，累计相加为估价对象的收益价值。

(1) 确定市场租金

我们调查的市场案例有

序号	座落	类型	面积	楼层	装修	租金	备注
1	临科苑路	厂房	1000	3/7	毛坯	40 元/m ²	新厂房
2	科技园中区	厂房	1100	1	普通装修	40 元/m ²	新厂房
3	科技园（近长城计算机附近）	厂房	1600	整栋	普通装修	25 元/m ²	旧厂房

根据对周边同类物业租赁市场调查，该地段工业厂房租金情况为：25-50 元/平方米；因物业位置、楼宇档次、楼龄长短、装修情况等的不同而又差异，不同楼层的租金差异较小。

在确定估价对象的市场租金时，我们考虑的因素有：

- a. 估价对象位于科技园北区，临科丰路，对外交通条件好；
- b. 估价对象的剩余使用年限为 34.1 年，收益年限长，利于物业价值的提升；
- c. 估价对象目前已全部出租，出租收益稳定；

根据市场租金情况以及估价对象现状，结合我们的估价经验，最终确定估价对象 6 层的客观合理月租金为：35 元/平方米。

(2) 确定市场年纯收益递增比率

根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段工业发展水平，确定年纯收益递增比率为 2%；

(3) 确定市场资本化率

我们按一年期贷款利率加上风险系数作为该评估项目的资本化率，按 8.0% 计算。

(4) 确定市场空置率

根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段工业物业情况，确定估价对象空置率为 11%；

(5) 确定市场收益年限

估价对象的剩余土地使用年限为 34.1 年，租赁期限还剩 2.28 年，故租约期外按 31.82 年的收益年限进行计算。

(6) 评估测算结果

经评估测算，最终我们确定，估价对象 6 层的评估单价为 3,974 元/平方米，评估总值为人民币 12,379,892 元整（具体计算过程见下表）。

估价测算表一

序号	项目	2009.3.20~ 2011.6.30	2011.7.1-2043.4.18 共计 31.82 年	
	收益年限	2.28	1	31.82 年
1	经营收入（万元）	97.68	116.88	-
1.1	租金收入（万元）	97.19	116.44	-
1.1.1	出租面积（m ² ）	3115	3115	-
1.1.2	平均月租金（元/m ² ）	26.00	35.00	-
1.1.3	每年租金涨幅		2%	-
1.1.4	空置率	0%	11%	-
1.1.5	出租比例	100%	89%	-
1.2	押金收入=贰个月租金利息收入（万元）	0.50	0.44	-
2	经营支出（万元）	20.73	24.83	-
2.1	营业税（租金的 5%）	4.86	5.82	-
2.2	教育附加（营业税的 3%）	0.15	0.17	-
2.3	城市建设维护税（营业税的 1%）	0.05	0.06	-
2.4	印花税（租金的 0.1%）	0.10	0.12	-
2.5	房产税（年租金×12%）	11.66	13.97	-
2.6	房屋租赁管理费（租金的 2%）	1.94	2.33	-
2.7	维修管理费（租金的 2%）	1.94	2.33	-
2.8	保险费（原建购价的 0.1%）	0.03	0.03	-
2.9	所得税	0	0	-
3	净收益（万元）	159.57	92.05	1,285.27
4	还原利率	6.00%	-	8.00%

序号	项目	2009. 3. 20 ~ 2011. 6. 30	2011. 7. 1-2043. 4. 18 共计 31. 82 年	
5	折现年限	0. 00	-	2. 28
6	各年折现率	1. 00	-	0. 84
7	净收益折现值 (万元)	159. 57	-	1, 078. 42
8	净收益累计现值 (万元)	1, 237. 99		
9	评估单价 (元/m ²)	3, 974		
10	评估总值 (元)	12, 379, 892		

同理可计算估价对象 4、5 层的评估单价和评估总值，估价对象 4、5 层目前已签定租约，租赁期限至 2010 年 1 月 31 日，租金为 23 元/m²，出租面积为 6, 230 平方米，空置率为 0，根据对周边同类物业租赁市场调查，结合物业特点，确定租期内的资本化率为 6%，租期距估价时点还有 0. 87 年，具体计算过程见下表：

估价测算表二

序号	项目	2009. 3. 20 ~ 2010. 1. 31	2010. 2. 1-2043. 4. 1 8 共计 33. 23 年	
	收益年限	0. 87	1	33. 23 年
1	经营收入 (万元)	172. 44	233. 77	-
1. 1	租金收入 (万元)	171. 95	232. 90	-
1. 1. 1	出租面积 (m ²)	6230	6230. 64	-
1. 1. 2	平均月租金 (元/m ²)	23. 00	35. 00	-
1. 1. 3	每年租金涨幅		2%	-
1. 1. 4	空置率	0%	11%	-
1. 1. 5	出租比例	100%	89%	-
1. 2	押金收入=两个月租金利息收入 (万元)	0. 50	0. 87	-
2	经营支出 (万元)	36. 65	49. 63	-
2. 1	营业税 (租金的 5%)	8. 60	11. 65	-
2. 2	教育附加 (营业税的 3%)	0. 26	0. 35	-
2. 3	城市建设维护税 (营业税的 1%)	0. 09	0. 12	-
2. 4	印花税 (租金的 0. 1%)	0. 17	0. 23	-
2. 5	房产税 (年租金 × 12%)	20. 63	27. 95	-
2. 6	房屋租赁管理费 (租金的 2%)	3. 44	4. 66	-
2. 7	维修管理费 (租金的 2%)	3. 44	4. 66	-
2. 8	保险费 (原建购价的 0. 1%)	0. 03	0. 03	-

序号	项目	2009. 3. 20 ~ 2010. 1. 31	2010. 2. 1-2043. 4. 1 8 共计 33. 23 年	
2.9	所得税	0	0	-
3	净收益 (万元)	111.87	184.14	2,609.71
4	还原利率	6.00%	-	8.00%
5	折现年限	0.00	-	0.87
6	各年折现率	1.00	-	0.94
7	净收益折现值 (万元)	111.87	-	2,440.70
8	净收益累计现值 (万元)	2,552.57		
9	评估单价 (元/m ²)	4,097		
10	评估总值 (元)	25,525,681		

据测算表一、表二,估价对象 4、5、6 层的评估总值合计为 37,905,573 元。

III 根据估价对象的具体情况,我们分别采用了市场比较法、收益法对委估对象进行了价格评估,通过对当地房地产市场的了解和项目所在区域环境的进一步分析,并结合估价人员的经验,认为两种评估方法虽有一定差距,但均趋于客观合理,故以两者的简单算术平均数来确定估价对象的最终评估结果。即

$$\begin{aligned} \text{评估总值} &= (38,386,646 + 37,905,573) \div 2 \\ &= 38,146,100 \text{ 元 (取整至佰位);} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= 38,146,100 \text{ 元} \div 9,345.64 \text{ 平方米} \\ &= 4,081.7 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(七)、应补地价

估价对象为非市场商品房,转让时应补交地价。根据深圳市有关规定,应补地价测算公式为:

$$\text{应补地价} = (\text{市场公告地价} - \text{已缴地价}) \times \text{年期修正系数}$$

①市场地价:

市场地价采用基准地价进行修正法求取。

计算依据:

深圳市规划国土资源和房地产管理局发布的《深圳市 2006 年度公告基准地价》和《关于地价测算工作的通知》〔深国房（2004）8 号〕。

技术指标:

估价对象所属宗地为工业用地，建筑面积为 68,450 m²，所属宗地面积为 31,112.6 m²，容积率为 2.2，法定土地使用年限为 50 年，已使用 15.9 年，剩余 34.1 年。

基准地价:

根据深圳市规划国土资源和房地产管理局 2006 年 4 月 25 日发布的深圳市基准地价，估价对象所属宗地位置的工业用地基准地价（楼面地价）为 649 元/平方米。

修正系数:

用地类型修正系数为 1.0、1.3;

容积率修正系数为 0.9;

年期修正系数为 0.778。

市场公告地价=基准地价×用地类型修正×容积率修正×建筑面积

详细测算见下表:

项目	比例	数量	基准地价	用地类型修正系数	容积率修正系数	修正后公告地价	总地价
T305-19							
用地面积		31,112.60					
容积率		2.20					
总建筑面积:		68450.00					
工厂、仓库	63.48%	43,450.00	649	1.000	0.900	584	25,379,145
科研、检测	27.76%	19,000.00	649	1.000	0.900	584	11,097,900
办公	8.77%	6000.00	649	1.300	0.900	759	4,555,980
合计	100.00%	68,450.00				599	41,033,025

②已交地价:

根据《土地使用权出让合同书》(编号), 确认估价对象已交地价款为人民币 63,11,911 元,

③应补地价:

$$\begin{aligned} \text{应补地价} &= (\text{市场公告地价} - \text{已缴地价}) \times \text{年期修正系数} \\ &= (41,033,025 - 6,311,911) \times 0.778 \\ &= 27,013,027 \text{ 元} \end{aligned}$$

估价对象所属宗地总建筑面积为 68,450 平方米的应补地价为 27,013,027 元, 应补楼面地价为 395 元/平方米, 估价对象建筑面积为 9,270 平方米, 故估价对象应补地价为 395 元/平方米 \times 9,345.64 平方米 = 3,688,152 元。

(八)、估价结果

委托估价房地产为深圳市科技园北区科丰路 2 号特发信息工业大厦 4、5、6 层房地产市场价值评估, 建筑面积合计为 9,345.64 平方米, 该房地产在估价时点的评估结果如下:

评估总值: 人民币 38,146,100 元

大写金额: 人民币叁仟捌佰壹拾肆万陆仟壹佰元整

预计应补地价: 人民币 3,688,152 元

大写金额: 人民币叁佰陆拾捌万捌仟壹佰伍拾贰元整

评估净值: 人民币 34,457,948 元

大写金额: 人民币叁仟肆佰肆拾伍万柒仟玖佰肆拾捌元整

评估结果明细表

物业名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	预计应补地价 (元)	评估净值 (元)
特发信息工业大厦 4、5、6 层	9,345.64	4,081.7	38,146,100	3,688,152	34,457,948

备注: 应补地价数额以相关主管部门核定结果为准。